

Exposé

Reihenhaus in Scharbeutz

Traumhaus in Scharbeutz zu verkaufen!



Objekt-Nr. OM-304172

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Deneff
Telefon: 0160 2131313

23683 Scharbeutz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	144,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Adresse:

Schulstr. 2 B, 23683 Scharbeutz

Größe:

144 qm + 15 qm Wintergarten

Heizung:

Gas

Baujahr:

2008

Ausrichtung:

Süd

Parkplatz:

Stellplatz vor dem Haus

Bäder:

3

Küche:

Massivholz Erle

Ausstattung:

Vollholzmöbel Erle Team 7

Energieeffizienz:

Energiebedarf 59,21 kWh

Kaufpreis:

599.000 € (provisionsfrei)

Dieses stilvolle und moderne Haus bietet alles, was das Herz begehrt. Mit hochwertiger Ausstattung und modernster Technik erfüllt es höchste Ansprüche an Komfort und Design. Der große Wintergarten und das Dachgeschoss-Sportstudio sind besondere Highlights.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen!

Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Erstbezug 2008, letzte Renovierung 2022
- Warmwasser-Solaranlage
- Eichendielenparkett geölt
- Elektrische Rollläden (elektronisch gesteuert, Philips Hue)

- Lichtsteuerung Philips Hue im gesamten Haus
- Sessellift (zwei Etagen)
- Wintergarten (15 qm Südseite)
- Dachgeschoss-Sportstudio (44 qm) mit WC und Dusche, Pultdach maximale Höhe 3,80 m
- Barrierefreie Dusche
- Dusch-WC
- Hauswirtschaftsraum (inkl. Waschmaschine und Trockner)
- Bügelraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Scharbeutz, ein idyllisches Ostseebad, liegt in der Lübecker Bucht und besticht durch seine wunderschöne Strandpromenade sowie die hervorragende Infrastruktur. Die Gemeinde bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe und Erholung sowie vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Naturliebhaber und Sportbegeisterte aufgepasst:

Der feinsandige, kilometerlange Strand lädt zum Sonnenbaden, Schwimmen und Spazieren ein.

Die Umgebung bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die malerische Landschaft der Holsteinischen Schweiz.

Wassersportler finden hier optimale Bedingungen zum Segeln, Surfen und Stand-Up-Paddling.

Familienfreundlichkeit:

Scharbeutz ist bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre. Kindergärten, Schulen und zahlreiche Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der Hansa-Park, Deutschlands einziger Erlebnispark am Meer, ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet Spaß für die ganze Familie.

Infrastruktur und Erreichbarkeit:

Scharbeutz verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A1 ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Lübeck und Hamburg.

Der Bahnhof von Scharbeutz ermöglicht bequeme Zugverbindungen in die umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Freizeit und Kultur:

Vielfältige kulturelle Angebote, darunter Konzerte, Theateraufführungen und Veranstaltungen, bereichern das Leben in Scharbeutz.

Entspannen Sie in den zahlreichen Cafés und Restaurants entlang der Promenade und genießen Sie den herrlichen Blick auf die Ostsee.

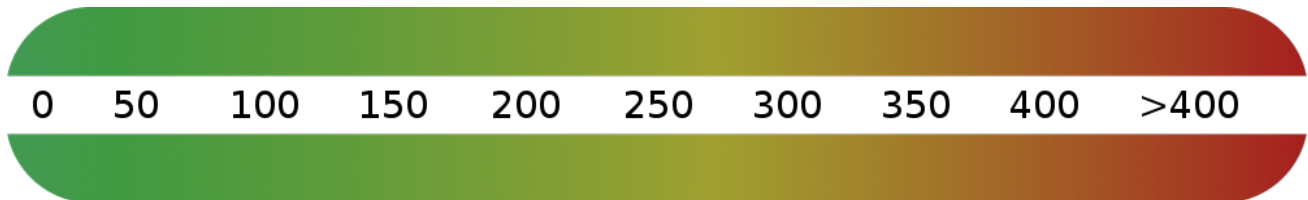
Scharbeutz ist der perfekte Ort für all jene, die das Leben an der Ostsee mit all seinen Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten genießen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Lage und Lebensqualität dieser wunderbaren Gemeinde.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	52,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

Alle Daten auf einen Blick

Anschrift	Schulstr. 2 B, 23683 Scharbeutz
Typ	Reihenhaus
Wohnfläche	144 qm, 15 qm Wintergarten
Heizung	Gas
Baujahr	2008
Ausrichtung	Süd
Parkplatz	Stellplatz vor dem Haus
Bäder	3
Küche	Team 7, Massivholz Erle
Ausstattung	Team 7, Vollholzmöbel Erle, vollständig möbliert
Energieeffizienz	Endenergiebedarf 59,21 kWh/m ² •a (Klasse B)
Kaufpreis	€ 599.000 (provisionsfrei)

Exposé - Galerie

Impressionen

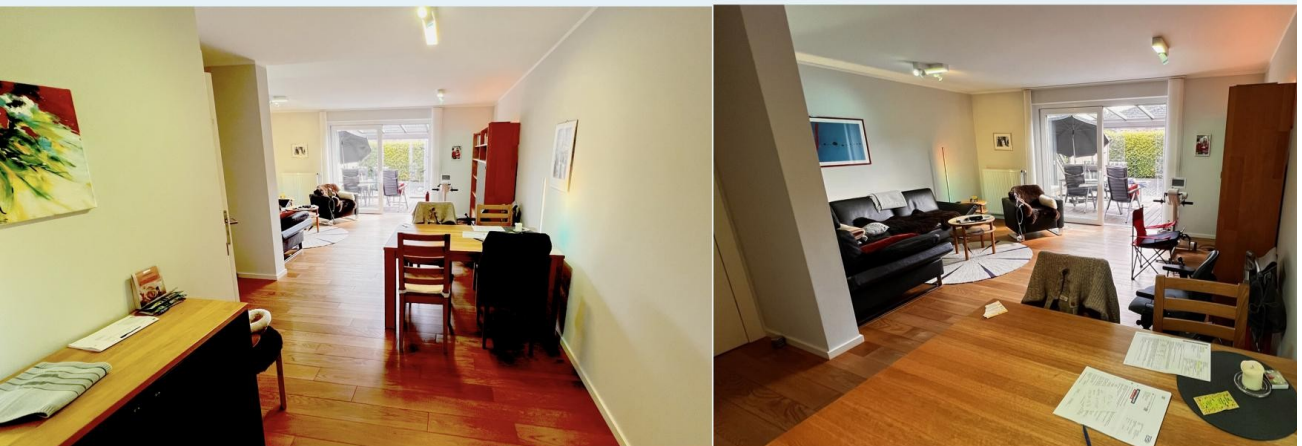


Exposé - Galerie

Impressionen

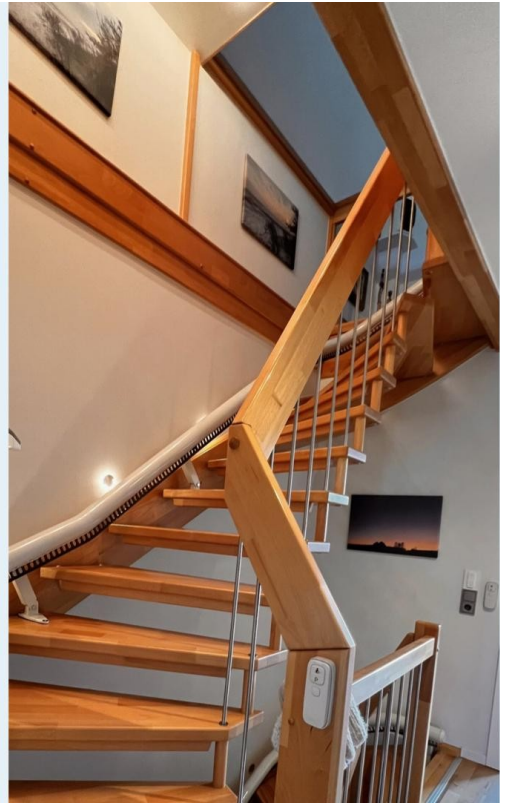


Impressionen



Exposé - Galerie

Impressionen



Exposé - Galerie

Impressionen



Exposé - Galerie

Impressionen



Weitere Ausstattungsmerkmale

- ◆ Erstbezug 2008, letzte Renovierung 2022
- ◆ Warmwasser-Solaranlage
- ◆ Eichendielenparkett geölt
- ◆ Elektrische Rollläden (elektronisch gesteuert Philipp Hue)
- ◆ Smart Home Lichtsteuerung Philipps Hue (gesamtes Haus)
- ◆ Sessellift (zwei Etagen)
- ◆ Wintergarten (15qm Südseite)
- ◆ Dachgeschoss-Sportstudio 44qm mit WC und Dusche, Pultdach maximale Höhe 3,80m
- ◆ Dusche barrierefrei
- ◆ Dusch-WC
- ◆ Hauswirtschaftsraum (Waschmaschine und Trockner)
- ◆ Bügelraum

Exposé - Galerie

Energieausweis

Der moderne Bau gewährleistet einen niedrigen Energieverbrauch und ein exzellentes Wohnklima.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. Energieeffizienzverordnung (EiEV)

Datum: 28.10.2017

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Schulstr. 26, 23683 Schachtel
Gebäudeart	Ferienmittelhaus
Baujahr Gebäude	2007
Baujahr Anlagenbau	2007
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudefläche (A ₁₀)	140,9 m ²

Anlass der Ausstellung: Neubau Modernisierung Sonstiges (beifügen)
 Vermietung / Verkauf Änderung / Erweiterung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Aus Belegfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EiEV, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4)

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller


Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (beifolgende Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den dem berechneten Grundriss. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
 Ingenieurbüro A.H. Hader
 Sandfeld 11 • 6a
 23617 Stockelsdorf

29.10.2017
 Datum



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 14 ff. Energieeffizienzverordnung (EiEV)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf (CO₂-Emissionen: 13,35 kg/m²/a)

Endenergiebedarf: 52,89 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf (Gesamtenergieeffizienz): 59,21 kWh/(m²a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EiEV?

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gesamt: 59,21 kWh/m ² a	Gesamt: 0,38 kWh/m ² a
EiEV-Anforderungswert: 97,20 kWh/m ² a	EiEV-Anforderungswert: 0,61 kWh/m ² a

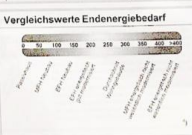
Energiebedarf

Energieträger	Heizung	Wärmerückgewinnung	Wärmepumpe	Wärmespeicher	Wärmeverlust	Wärmegewinn	Wärmeverlust	Wärmegewinn	Gesamt zu erzielende
Ergebnis	28,77	0,54	21,10	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Standard	28,77	0,54	21,10	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Sonstige Angaben

Energetische Qualität alternativer Energieerzeugungssysteme:
 nach § 5 EiEV zur Bewertung geeignet
 Alternative Energieerzeugungssysteme werden gerechnet:
 Heizung Wärmepumpe Kälteanlage
 Lüftung Lüftung Lüftung
 Lüftungskonzept:
 überströmig/durch überströmig/durch überströmig/durch
 überströmig/durch überströmig/durch überströmig/durch
 überströmig/durch überströmig/durch überströmig/durch

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das energetische Berechnungsverfahren ist nach der Energieeffizienzverordnung (EiEV) durchgeführt worden. Die angegebenen Werte sind überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4)

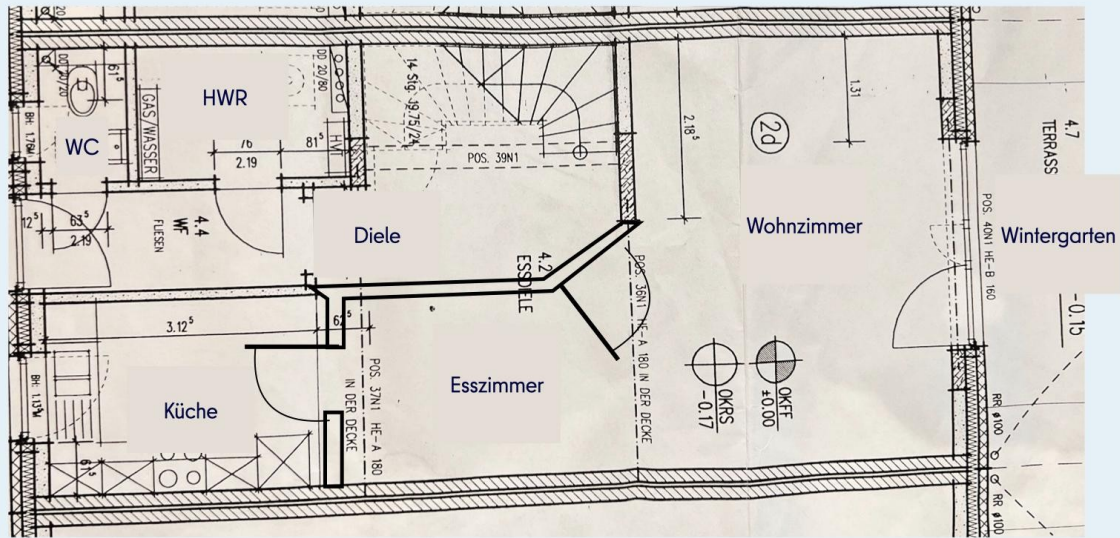
Resultat Angabe Angabe
 Angabe Angabe

Ihr Ansprechpartner

Norbert Deneff
 +49 160 2131313
 norbert@denef.com

Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Grundriss OG

